Expediente: PAOT-2012-1459-SOT-633 y Acumulado PAOT-2012-1623-SOT-691

RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA

Ciudad de México, a 26 JUN 2013 ----------

La Subprocuraduría de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, con fundamento en los artículos 5 fracciones I y XI, 6 fracción IV, 15 BIS 4 fracciones I y X, 21, 27 fracción III, 30 BIS 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 4 fracción IV, 52 fracción I, y 101 primer párrafo de su Reglamento; habiendo analizado los elementos contenidos en el expediente número PAOT-2012-1459-SOT-633 y Acumulado PAOT-2012-1623-SOT-691, relacionados con las denuncias presentadas ante este Organismo descentralizado, emite la presente Resolución considerando los siguientes: ----------

ANTECEDENTES

Con fecha 08 de agosto de 2012, una persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *se lleve a cabo de manera urgente el reconocimiento de hechos o la inspección de la obra y la documentación relacionada con el Uso* (sic) *de suelo, así como la manifestación de construcción, que se otorgó para el predio ubicado en la Calle Joaquín Romo 157, Colonia Cuevitas de Caramagüey, en la Delegación Tlalpan. Lo anterior, toda ves* (sic) *que el uso de suelo de esa calle es la de H2/40 y a decir de la constructora que está iniciando la obra, se le otorgó por parte de la delegación* (sic) *Tlalpan, una manifestación para construir con otro uso de suelo un complejo habitacional de mas* (sic) *20 departamentos en una altura y superficie mayor a las establecidos en el Programa Delegacional* (...)". ----------

Asimismo, con fecha 31 de agosto de 2012, otra persona que en apego al artículo 38 fracción I de la Ley de Transparencia y Acceso a la Información Pública del Distrito Federal, ejerció su derecho a solicitar la confidencialidad de sus datos personales denunció ante esta Institución "(...) *La construcción que se realiza sin permisos ni autorizaciones, además que carece de autorización de impacto ambiental y los impactos a los servicios de la zona como el agua y vialidad. Es importante que esta construcción inicio desde hace dos meses y presumiblemente se han derribado los árboles al interior del predio para limpiar el terreno y realizar la construcción* (...)". ----------

ATENCIÓN E INVESTIGACIÓN

Esta Subprocuraduría, mediante los Acuerdos de fechas 13 de agosto y 10 de septiembre de 2012, admitió a trámite las denuncias presentadas respecto a presuntas contravenciones en materia de desarrollo urbano (zonificación), derribo de árboles y construcción de un complejo habitacional de 20 departamentos en el predio ubicado en la calle Joaquín Romo 157, Colonia Barrio de Cuevitas de Caramagüey, Delegación Tlalpan; dichos acuerdos se notificaron los días 29 de agosto y 10 de septiembre de 2012 vía correo electrónico. ----------

En atención a lo instruido en el numeral QUINTO Y SÉPTIMO de los acuerdos referidos en el párrafo previo, personal adscrito a esta Subprocuraduría, realizó desde el espacio público los reconocimientos de los hechos denunciados, del predio en cuestión, levantando las actas circunstanciadas respectivas en las que se asentó lo siguiente: ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 16 de agosto de 2012: "(...) *El frente* [del predio denunciado] *se encuentra delimitado por tapiales de madera* [limpio y sin residuos sólidos de manejo especial], *se observa una puerta negra de aluminio la cual presuntamente es el único acceso al predio.* (...) *A través de (...) los*

tapiales constatamos un predio a nivel de banqueta donde no hay construcción alguna, observando residuos sólidos (cascajo) producto de la presunta demolición de una vivienda, (...) no se observaron trabajadores, materiales ni actividades propias de la construcción, [tampoco] *se constata el derribo de arboles ni tocones. Al interior (...)* [se observa una] *retroexcavadora estacionada y dos casetas de vigilancia provisionales de aproximadamente 1x2 metros hechas a base* [de materiales semipermanentes] *(...)*". ----------

Reconocimiento de hechos de fecha 02 de abril de 2013: "(...) *el predio se ubicó por la numeración que tiene marcada en los tapiales; en la parte superior se observa una lona con los datos de la obra, la cual a la letra dice "PROPIETARIO: INMOBILIARIA GEPS S.A DE C.V; TIPO DE OBRA: OBRA NUEVA; MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN: TIPO "B" MODIFICACIÓN N° RG/TL/251/2013 VIGENCIA: DEL 01-02-2013 AL 01-02-2016; MODIFICATORIA DE LA MANIFESTACIÓN TIPO "B" N° RG/TL/1765/2012 CON VIGENCIA DEL 17-07-2012 AL 17-07-2015 (...) fue posible observar que existe una excavación de aproximadamente 5 metros de profundidad en la cual se están realizando los cimientos utilizando todo el predio, asimismo se observa el armado de castillos para el* [desplante] *de la obra, no se constató el derribo de árboles toda vez que existe* [la] *excavación (...)*". ----------

Requerimientos de manifestaciones y presentación de pruebas

Se giró oficio PAOT-05-300/310-145-2012 dirigido al Propietario, Poseedor o Director Responsable de obra del predio objeto de investigación notificado el 16 de agosto de 2012, emplazándolo para aportar pruebas y manifestarse sobre los hechos denunciados. Mediante escrito de fecha 24 de agosto de 2012, el representante legal atendió dicho requerimiento, aportando las siguientes documentales, de las cuales se describen las más importantes para el caso que nos ocupa: ----------

- Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal folio No. 13533-181MOJA12 con fecha de expedición del 23 de abril del 2012; señalando que aplica la zonificación **HC 3/40/MB** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 40% de área libre y densidad MB (muy baja) una vivienda por cada 200.00 m^2 de la superficie total del terreno); asimismo le aplica la **zonificación directa H 4/20** (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la **Norma General de Ordenación N° 26** "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en donde el uso del suelo solicitado para la construcción de hasta 23 viviendas en una superficie de construcción de 1495.00 m^2 en el total del predio está permitido. ----------

- Constancia de Alineamiento y Número Oficial con folio 273/2012. ----------

- Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RG/TL/1765/12 para obra nueva; con fecha de recepción 17-julio-2012 y fecha de vencimiento 17-julio-2015. ----------

- Licencia de Construcción Especial N° 6/D/0007/2012/14 para demolición total de casa habitación en dos niveles con una superficie total de 408.29 m^2; en la cual se señala que el proceso de demolición se llevara a cabo por medios manuales, fecha de expedición 07 de junio de 2012 con vigencia hasta el día 07 de diciembre de 2012. ----------

- Memoria Descriptiva del Proyecto Residencial Joaquín Romo. ----------

- Planos Arquitectónicos de Cortes a-a' y b-b', cortes c-c', planta tipo, planta azotea, fachada, sótano estacionamiento y planta baja. ----------

Informe al Denunciante

Mediante oficios PAOT-05-300/310-249-2012 y PAOT-05-300/310-251-2012 ambos de fecha 08 de octubre de 2012, esta Subprocuraduría informó a las personas denunciantes sobre las diligencias practicadas hasta ese momento en atención a sus denuncias. Dichos informes fueron notificados vía electrónica los días 26 de octubre y 04 de diciembre de 2012, respectivamente. ----------

Requerimientos a las autoridades

Se solicitó a las autoridades que cuentan con competencia para la atención de los hechos denunciados, lo siguiente: ----------

A la *Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal*.- (consulta en línea en la página Web del Sistema de Información Geográfica http://ciudadmx.df.gob.mx/), en donde se constató que al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% de área libre, densidad muy baja una vivienda por cada 200 m^2 de superficie) de acuerdo al Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan. Se constató la existencia del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13533-181MOJA12 con fecha de expedición 23 de abril de 2012, en donde se certifica que al predio le aplica la zonificación **HC 3/40/MB** (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 40% de área libre, densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de superficie), y por encontrarse en el tercer territorio le aplica la **zonificación directa H 4/20** (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción y 20% mínimo de área libre) concedida por la **Norma General de Ordenación N° 26** "Norma para incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en donde el uso del suelo solicitado para la construcción de hasta 23 viviendas en una superficie de construcción de 1,495.00 m^2 en el total del predio está **PERMITIDO.** ----------

A la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal.- (Solicitud en línea- "Módulo de Atención de Solicitudes de Información y Verificación a Organismos de Gobierno de la PAOT" de fecha 03 de marzo de 2013). Copia certificada de la corrida financiera que se presentó para emitir el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13533-181MOJA12 de fecha 23 de abril de 2012. Mediante oficio SEDUVI/DGAU/DRP/7835/2013 recibido el 14 de mayo de 2013, envió copia certificada de dicha documental; en la cual se especifica que el precio de venta por vivienda es de $700,175.85. ----------

A la *Dirección General del Sistema de Aguas de la Ciudad de México.-* (of. PAOT-05-300/300-4946-2012 de fecha 05 de octubre de 2012). Informar si se cuenta con la Factibilidad de servicios para el suministro de agua y/o conexión a la red de drenaje, si emitió opinión técnica o dictamen de factibilidad de dotación de los servicios de agua potable, agua residual y drenaje y si se consideró que uno de los principales problemas ambientales que aquejan el área urbana de la Delegación Tlalpan son la calidad y disponibilidad del agua, cuales serian las medidas de compensación. Mediante oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1061076/2012 recibido el 29 de octubre de 2012, dicha autoridad informó que con fecha 21 de agosto de 2012 se emitió Dictamen de Factibilidad de Servicios número SACM F-0794/12, DESU/1045764/2012 con folio 01161 en el cual se pronuncia la Opinión Técnica en sentido negativo; sin embargo mediante escrito de fecha 05 de septiembre de 2012, le fue solicitado reconsiderar dicho dictamen de factibilidad, determinando que **técnicamente es factible** proporcionar los servicios solicitados cumpliendo con una serie de condicionantes, por lo tanto el nuevo Dictamen se emitirá en sentido **positivo** (en proceso de autorización). --

(of. PAOT-05-300/300-0028-2013 de fecha 09 de enero de 2013). Si el desarrollador cumplió con las condicionantes establecidas para otorgar el Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos en sentido positivo. Mediante oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1003877/2013 recibido el día 29 de enero

de 2013, informó que solicitó a la Subdirección de Verificación a Sistemas Hidráulicos visita de inspección con el fin de constatar el cumplimiento del Dictamen respectivo, y en cuanto se tenga el resultado de la visita se nos hará de conocimiento de forma inmediata. ----------

A la *Dirección General de Planeación y Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad del Gobierno del Distrito Federal.-* (of. PAOT-300/300-4947-2012 de fecha 05 de octubre de 2012). Estudio de impacto vial, respecto al proyecto de referencia; de ser el caso si se consideró que la Avenida Insurgentes Sur y Corregidora forman uno de los 26 cruceros conflictivos de la Delegación Tlalpan, siendo este el principal acceso para las Colonias Barrio de Caramagüey y Miguel Hidalgo. Mediante oficio DGPV/2359/DV-SE-1490/12 recibido el día 18 de octubre de 2012, informó, entre otras cosas, que del resultado de la revisión de sus archivos desde el año 1999 a la fecha, **no ha recibido solicitud alguna, ni emitido ningún dictamen, autorización u opinión técnica** en materia de vialidad para el predio en cuestión. ----------

A la *Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan.*– (of. PAOT-05-300/300-4238-2012 de fecha 17 de agosto de 2012). Registro de Manifestación de Construcción, Memoria Descriptiva, Certificado de Uso del Suelo, Constancia de Alineamiento y número oficial y Licencia de Fusión. Mediante oficio DGODU/DML/2012/3245 recibido el 31 de agosto de 2012, dicha autoridad informó que cuenta con Manifestación de Construcción Tipo B con número de folio RG/TL/1765/12 de fecha 17 de julio de 2012, así como Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo expedido el 23 de abril de 2012 folio número 13533-18MOJA12. ----------

(of. PAOT-05-300/300-1464-2013 de fecha 23 de abril de 2013). Remitir copia de la modificación folio RG/TL/251/2013 de la Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RG/TL/1765/2012, memoria descriptiva de la modificación y licencia de fusión, sin respuesta. ----------

A la *Dirección General Jurídica y de Gobierno de la Delegación Tlalpan*.- (of. PAOT-05-300/300-1463-2013 de fecha 23 de abril de 2013). Iniciar procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RG/TL/1765/2012 y modificación folio RG/TL/251/2013, toda vez que el proyecto constructivo incumple la Norma de Ordenación número 26, sin respuesta. ----------

ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN Y DISPOSICIONES JURÍDICAS APLICABLES

El estudio de los hechos denunciados, así como la valoración de las pruebas contenidas en el expediente que nos ocupa, entre las que se encuentran documentales públicas con valor probatorio pleno, se realiza de conformidad con los artículos 21 segundo párrafo y 30 BIS de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal, 90 fracción X y 94 primer párrafo del Reglamento de la Ley Orgánica citada, y 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de aplicación supletoria. ----------

Desarrollo urbano (zonificación) y construcción

La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal vigente establece en su artículo primero que las disposiciones de la citada ley son de orden público e interés general y social que tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presentes y futuras del Distrito Federal. ----------

En consecuencia, el artículo 43 de la citada Ley establece que las personas físicas o morales, públicas o privadas están obligadas a la exacta observancia de los Programas de Desarrollo Urbano. ----------

Los artículos 3 fracción XXV y 33 fracción II de la Ley de Desarrollo Urbano en comento disponen que los Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano son los instrumentos a través de los cuales se establece o se ejecuta la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de una Delegación del Distrito Federal. ----------

Al respecto, el artículo 48 de la Ley de referencia prevé que el ordenamiento territorial comprende el conjunto de las disposiciones que tienen por objeto establecer la relación entre la zonificación y los usos, destinos y reservas del suelo del Distrito Federal con los asentamientos humanos, las actividades y derechos de sus habitantes y las normas de ordenación, así como la reglamentación en materia de construcciones, de paisaje urbano y de equipamiento urbano y anuncios. ----------

Por cuanto hace a las Normas de Ordenación, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal en sus artículos 3 fracción XXI y 47, dispone que dichas normas establecerán las especificaciones para los usos y aprovechamientos del suelo, en específico se encargan de regular la intensidad, la ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbano; así como las características de las edificaciones, las construcciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano, el impacto urbano y las demás que señala esta ley; dichas normas se establecerán en los programas y en el reglamento de esta ley. ----------

Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos 9 fracciones I y IV de la Ley de Desarrollo Urbano referida y 18 de su Reglamento, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, a través del Registro de Planes y Programas de Desarrollo Urbano, es la encargada de la administración y operación de los servicios públicos registrales en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Distrito Federal, teniendo por objeto, entre otros, inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenación y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano del Distrito Federal, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio del Distrito Federal; y a partir de la información contenida en su acervo registral, expedir certificados en materia de usos de suelo. ----------

Respecto de la construcción, el artículo 35 segundo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, dispone que la normatividad aplicable establecerá los casos en que proceda la declaración o registro de manifestación de los particulares, como requisito para el ejercicio de facultades determinadas. En estos casos, el trámite estará basado en la recepción y registro de la manifestación bajo protesta de decir verdad de que se cumple con las normas aplicables para acceder a dicho acto, acompañada de los datos y documentos que éstas determinen, sin perjuicio de que la autoridad competente inicie los procedimientos que correspondan cuando en la revisión del trámite se detecte falsedad, en cuyo caso estará obligada a presentar denuncia en el Ministerio Público para la aplicación de las sanciones penales correspondientes. ----

Esto obedece a que de acuerdo con el artículo 1°, en su primer y segundo párrafo, del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, las disposiciones de dicho Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Adicionalmente, señala que las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables. ----------

En este sentido, los artículos 47 y 48 primer párrafo del Reglamento de Construcciones vigente para el Distrito Federal, establecen que para construir, reparar, ampliar o modificar una obra o instalación, el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos deberán registrar la manifestación de construcción correspondiente, para lo cual el interesado debe presentar en el formato correspondiente y ante la autoridad

competente, la declaración bajo protesta de decir verdad, de cumplir con este Reglamento y demás disposiciones aplicables. ----------

Al respecto, el artículo 51 fracción II de dicho Reglamento, establece que la Manifestación de Construcción Tipo "B" corresponde a construcciones con usos no habitacionales o mixtos de hasta 5,000 m² o hasta 10,000 m² con uso habitacional. ----------

Dicha manifestación de construcción, además, debe estar acompañada de los requisitos señalados en el artículo 53 del citado ordenamiento, entre los cuales se encuentran: ----------

"(…)

ARTÍCULO 53.- Para las manifestaciones de construcción tipos B y C, se deben cumplir los siguientes requisitos:

I. Presentar manifestación de construcción ante la Delegación en donde se localice la obra en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables, acompañada de los siguientes documentos:

(…)

b) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y cualquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio (…)

(…)"

En este sentido, una vez registrada la manifestación de construcción o expedida la licencia de construcción especial, la Delegación y en su caso la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, ejercerá las funciones de vigilancia y verificación que correspondan, de conformidad con lo previsto en la Ley de Desarrollo Urbano, la Ley de Procedimiento Administrativo para el Distrito Federal y el Reglamento de Verificación Administrativa para el Distrito Federal. Las verificaciones a que se refiere este Reglamento tienen por objeto comprobar que los datos y documentos contenidos en el registro de manifestación de construcción y de la licencia de construcción especial, referentes a obras o instalaciones que se encuentren en proceso o terminadas, cumplan con las disposiciones de la Ley, de los Programas, de ese Reglamento y sus Normas y demás ordenamientos jurídicos aplicables, de conformidad con los artículos 50, 244 y 245 del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.----------

El artículo 76 del Reglamento de Construcciones dispone que las alturas de las edificaciones, la superficie construida máxima en los predios, así como las áreas libres mínimas permitidas en los predios deben cumplir con lo establecido en los Programas señalados en la Ley. ----------

Una vez terminadas las obras ejecutadas, de conformidad con el artículo 65 del Reglamento de Construcciones referido, los propietarios o poseedores están obligados a dar aviso por escrito a la Delegación la terminación, en un plazo no mayor de 15 días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, a fin de que la Delegación constate que la obra se haya ejecutado sin contravenir las disposiciones de este Reglamento. ----------

En los casos en que las obras incluyan las edificaciones e instalaciones de ascensores para personas, montacargas o cualquier otro mecanismo de transporte electromecánico, el propietario o poseedor debe presentar junto con el aviso de terminación de obra ante la Delegación respectiva, el Visto Bueno de Seguridad y Operación con la responsiva de un Director Responsable de Obra y del o los Corresponsables, en su caso, lo anterior de conformidad con los artículos 68 y 69 fracción V del citado Reglamento. ----------

El artículo 70 fracción II dispone que una vez recibido el aviso de terminación de obra, así como el Visto Bueno de Seguridad y Operación en su caso, la Delegación emitirá autorización de uso y ocupación, autorizando en todo caso diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto presentado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad, estabilidad, destino, uso, servicio, habitabilidad e higiene, se respeten las restricciones indicadas en el resultado del Sistema de Información Geográfica, el certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades, la constancia de alineamiento y las características de la manifestación de construcción registrada o de la licencia de construcción especial respectiva, y las tolerancias que fijan este Reglamento y sus Normas. ----------

En el caso que nos ocupa, de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente en Tlalpan, al predio denunciado le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, con una densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de superficie del terreno). ----------

Al respecto, cabe hacer la observación de que en el Certificado folio 13533-181MOJA12 se señala que de conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio objeto de la denuncia le corresponde la zonificación HC 3/40/MB (Habitacional con comercio en planta baja, 3 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de superficie del terreno), lo cual es incorrecto, toda vez que de la consulta realizada a la Carta de Divulgación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan y de la Consulta en línea al Sistema de Información Geográfica de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal se corrobora que la zonificación correspondiente es H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja con una vivienda por cada 200 m^2 de superficie del terreno). ---------

Así mismo, de conformidad con la Norma de Ordenación General Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal para efectos de obligatoriedad el 10 de agosto de 2010, aplicable al predio objeto de denuncia, incrementa las densidades e intensidades permitidas correspondiéndole una zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximo de construcción, 20% mínimo de área libre, 65.00 m^2 mínimo de superficie por vivienda), permitiéndose la construcción de hasta 23 viviendas en una superficie de construcción de 1,495.00 m^2, cumpliendo con ciertos requisitos, esto de conformidad con el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13533-181MOJA12 bajo el cual se ampara la obra registrada. ----------

Lo anterior es así toda vez que la Norma General de Ordenación número 26, aplicable a la construcción de viviendas cuyo precio final de venta sea de 20 o hasta 30 veces el salario mínimo anualizado, determina tres zonificaciones directas, dividiendo al Distrito Federal en tres territorios, en donde el número de niveles y el área libre mínima se indicara en razón de los mismos. En este sentido, el tercer territorio comprende el área entre Anillo Periférico y el límite del Distrito Federal y el límite de suelo urbano, área en donde se encuentra el predio objeto de denuncia, correspondiéndole una zonificación directa H 4/20. ----------

En este sentido, de conformidad con la información proporcionada por la Dirección General de Administración Urbana de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, para la obtención del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo con folio 13533-181MOJA12, el desarrollador ingresó la Corrida Financiera, documento que contiene los estimados de obra respecto de las

partidas de obra, a efecto de justificar el costo final por vivienda y la utilidad al finalizar la obra, la cual señala que el **costo de cada vivienda** es de $700,175.85, lo que equivale a **30.8 veces el salario mínimo anualizado** (tomando como base el s.m.g.v. en 2012 de $62.33, aplicable al caso concreto), costo que de origen rebasa las especificaciones establecidas en la Norma General número 26; adicionalmente, el predio objeto de la denuncia cuenta con una **superficie de 538.59 m^2**, por lo tanto de conformidad con la Norma referida y a pesar de tratarse de una vivienda con un precio final de poco más de 30 vsma, se considerará dentro de los criterios de vivienda con precio final mayor a 25 y hasta 30 vsma dentro de un predio con superficie entre 501 y 1,000 m^2, de forma que **el proyecto constructivo debe cumplir** con **los** siguientes **Criterios de Sustentabilidad**: **25% de área libre de construcción**, un **50% de ahorro de agua y de energía**, un **2% de la superficie total privativa de vivienda** se **destinará para usos mixtos**, debiendo contar con un **70% del requerimiento de cajones de estacionamiento**. ----------

Al respecto, la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano de la Delegación Tlalpan cuenta con el Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RG/TL/1765/12 de fecha 17 de julio de 2012, amparado bajo el certificado número 13533-181MOJA12, consistente en 23 viviendas en 4 niveles en una superficie total por construir de 1,376.75 m^2, de los cuales 163.50 m^2 corresponden a estacionamiento cubierto, no cuantificable como superficie construida, contando con 23 cajones de estacionamiento y un área libre de 20%. ----------

En este sentido, en lo que se refiere al área libre el proyecto registra una superficie libre de construcción de 20% (107.90. m^2), porcentaje menor al requerido por la Norma de Ordenación General Número 26 (25%), sin que de autos se desprenda información respecto a si el estacionamiento se desplantará sobre la totalidad del predio bajo nivel de banqueta, lo que no dejará área libre permeable, en cuyo caso, de conformidad con el "Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de septiembre de 2010, en su numeral Tercero fracción I y V, establece que se deberá de implementar un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. ----------

Al respecto, la Dirección de Verificación Delegacional y Conexiones del Sistema de Aguas de la Ciudad de México informó en oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1061076/2012 que solicitó al desarrollador cumplir con las siguientes acciones y condicionantes técnicas: deberá realizar el trámite de ampliación de la toma de agua existente en el predio de 13 mm a 19 mm de diámetro e implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial cuyo proyecto deberá de incluir un tanque de excedentes para dosificar la salida de las aguas a la red municipal en caso de una lluvia extraordinaria, el cual deberá de ser aprobado, y contar con un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial; asimismo, en oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1003877/2013 dicha Dirección General informó haber solicitado a la Subdirección de Verificación a Sistemas Hidráulicos realizar visita de inspección a fin de constatar que el desarrollador este cumpliendo con las condicionantes, de ser el caso, se daría cumplimiento al numeral Tercero fracción V del Acuerdo referido en el párrafo anterior. ----------

En lo que se refiere al requerimiento de cajones de estacionamiento, el numeral 1.2.1 de la Norma Técnica Complementaria para el Proyecto Arquitectónico, en su Sección Segunda, Capitulo 1 dispone los coeficientes a utilizar en el cálculo de cajones de estacionamiento en función del uso y destino de la edificación. Siendo en el caso de la construcción objeto de análisis, aplicable las condiciones de la Tabla 1.1 que establecen lo siguiente: ----------

PLURIFAMILIAR (CON ELEVADOR)	***Hasta 65 m²***	***1 por vivienda***
	Más de 65 m² hasta 120 m²	*1.25 por vivienda*
	Más de 120 m² hasta 250 m²	*2 por vivienda*
	Más de 250 m²	*3 por vivienda*

CONDICIONES COMPLEMENTARIAS A LA TABLA 1.1

I.- Cuando se hace referencia a vivienda o a metros cuadrados construidos, se considera la totalidad de la superficie construida cubierta de todos los niveles, excluyendo únicamente la destinada al estacionamiento (…)". ----------

En este caso son 23 viviendas, que en promedio cuentan con un rango de hasta 65 m^2 correspondiéndole 23 cajones de estacionamiento, de acuerdo con los Criterios de Sustentabilidad considerados dentro de la Norma 26, se requiere únicamente el 70% de lo previsto por las normas técnicas, siendo necesarios sólo 16 cajones y toda vez que en la memoria descriptiva se contemplan 29 cajones y en el Registro de Manifestación de Construcción se consideran 23 cajones; no se encuentra incumplimiento al respecto. --------

Respecto del **costo final de la vivienda**, la Norma de Ordenación número 26 dispone que debe comprobarse previo a la obtención del uso del suelo vía la corrida financiera correspondiente; y **en caso de no cumplirse el precio final, procederá la revocación de todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la presente norma**. ----------

En el caso del proyecto constructivo objeto de denuncia, de conformidad con la Corrida Financiera, presentada en términos del numeral Tercero fracción II del Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad en comento, a efecto de que le fuera expedido el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio número 13533-181MOJA12, como quedó referido, el costo final registrado de cada vivienda es de **$700, 175.85, lo que equivale a 30.8 veces el salario mínimo anualizado**, encontrando incumplimiento en este aspecto, toda vez que el precio final de vivienda no debe de ser mayor a 30 vsma ($682,513.50 para el 2012) de conformidad con la Norma de Ordenación número 26. ----------

No obstante lo anterior, y a pesar de que en la corrida financiera el costo registrado supera lo establecido por la multicitada Norma, el costo final de las viviendas ofertado en el mercado fue aun mayor al registrado. Al respecto, de conformidad con los artículos 21 y 25 fracción VIII de la Ley Orgánica de esta Entidad, y 56 antepenúltimo párrafo de la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, personal adscrito a esta Subprocuraduría, *a efecto de allegarse y desahogar todo tipo de elementos probatorios para el mejor conocimiento de los hechos sin más limitantes que las señaladas en la Ley de Procedimiento Administrativo del Distrito Federal, siendo que en los procedimientos administrativos se admitirán toda clase de pruebas, excepto la confesional a cargo de la autoridad y las que sean contrarias a la moral, al derecho o las buenas costumbres*; en fecha 03 de abril de 2013 personal adscrito a esta Subprocuraduría realizó una búsqueda en la red de internet utilizando el buscador Google (google.com.mx) referente al desarrollo constructivo, encontrándose un sitio de publicitación de vivienda referente al mismo (http://www.guiadinmuebles.com/region/DF-y-Area-Metropolitana/catalogo/fichas.asp?ProyectoID=4001), en donde se oferta la venta de departamentos en el predio objeto de la denuncia **a un costo de $1,329,000 hasta $1,646,000**; constatándose que la dirección concuerda con la del predio objeto de la denuncia. ----------

Resulta aplicable en forma análoga, la siguiente tesis: ----------

> ***Registro No.*** *186243,* ***Localización:*** *Novena Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, XVI, Agosto de 2002, Página: 1306, Tesis: V.3o.10 C, Tesis Aislada, Materia(s): Civil.*
> ***INFORMACIÓN PROVENIENTE DE INTERNET. VALOR PROBATORIO.*** *El artículo 188 del Código Federal de Procedimientos Civiles, de aplicación supletoria a la Ley de Amparo, en términos de lo previsto en el diverso artículo 2o. de este ordenamiento legal, dispone: "Para acreditar hechos o circunstancias en relación con el negocio que se ventila, pueden las partes presentar fotografías, escritos o notas taquigráficas, y, en general, toda clase de elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia"; asimismo, el diverso artículo 210-A, párrafo primero, de la legislación que se comenta, en lo conducente, reconoce como prueba la información generada o comunicada que conste en medios electrónicos, ópticos o en cualquiera otra tecnología; ahora bien, entre los medios de comunicación electrónicos se encuentra "internet", que constituye un sistema mundial de diseminación y obtención de información en diversos ámbitos y, dependiendo de esto último, puede determinarse el carácter oficial o extraoficial de la noticia que al efecto se recabe, y como constituye un adelanto de la ciencia, procede, en el aspecto normativo, otorgarle valor probatorio idóneo.*
>
> *TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.*

De la transcripción anterior se desprende la factibilidad de otorgar valor probatorio idóneo a la información que se encuentra en internet. Por lo que existe la certeza de que al momento de presentar la Corrida Financiera en la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, las viviendas rebasaban el costo final de hasta 30 veces el salario mínimo anualizado, y aunado a esto el costo ofertado en el mercado supera lo referido por el desarrollador en la Corrida Financiera. ----------

Por lo anterior, y de acuerdo al Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 10 de agosto de 2010, en caso y de la evaluación que haga la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, **si el proyecto de vivienda no cumple con** los requisitos establecidos por **la Norma 26**, **deberá** entonces **cumplir con la zonificación establecida** en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente, **o** bien, de oficio **reconocerse la anulabilidad o declararse la nulidad** del acto vía administrativa **y revocar el certificado de zonificación y/o la manifestación de construcción respectiva**. ----------

En este orden de ideas, corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal, en el ámbito de sus atribuciones, iniciar procedimiento administrativo a efecto de verificar el cumplimiento a la Norma 26, con la que se ampara el uso de suelo para 23 viviendas sustentables de interés social y popular a desarrollarse en el predio objeto de la denuncia y nulificar el Certificado folio número 13533-181MOJA12, toda vez fue emitido a pesar de que la Corrida Financiera ingresada en esa Secretaría manifiesta un costo final de vivienda mayor a los 30 vsma; y adicionalmente, se tienen indicios de que el precio ofertado en el mercado rebasa lo estipulado en la Corrida Financiera y la multicitada Norma, imponiendo las sanciones procedentes e informar a esta Entidad el resultado de sus actuaciones. ----------

Asimismo, corresponde a la Dirección General Jurídico y de Gobierno de la Delegación Tlalpan, iniciar procedimiento administrativo de revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo B folio RG/TL/1765/2012 y modificación folio RG/TL/251/2013, toda vez que el proyecto constructivo incumple la Norma de Ordenación número 26, en particular, respecto al costo final de vivienda, imponiendo las medidas de seguridad y sanciones procedentes, informando a esta Subprocuraduría el resultado de sus actuaciones. -

De la demolición

El articulo 57 fracción IV y 58 fracción IV del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal dispone que las demoliciones son una modalidad de licencia especial que se encuentra regulada, se debe de entregar: a) Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el interesado, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social y en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la obra de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y los Corresponsables; b) Acreditar la propiedad del inmueble; c) Comprobantes de pago de derechos; d) Constancia de alineamiento y número oficial vigente; e) Libro de bitácora foliado para ser sellado por la Delegación; f) Responsiva del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en su caso; g) Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear y la indicación del sitio de disposición donde se va a depositar el material producto de la demolición, documentos que deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso; h) Medidas de protección a colindancias, y se deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y las Normas Ambientales aplicables. ----------

Asimismo, el articulo 59 y 60 fracción II del Reglamento en cita, establece que la licencia de construcción especial debe de expedirse en un plazo máximo de 24 horas contadas a partir del día hábil siguiente a la recepción de la solicitud, con excepción de las que se refieran a la construcción, reparación o mantenimiento de instalaciones subterráneas o aéreas; asimismo dispone que el tiempo de vigencia de dicha licencia será hasta por un año en el caso de las fracciones I y VI del artículo 57 de este Reglamento. ----------

Aunado a lo anterior, el artículo 237 del Reglamento en comento, dispone que las demoliciones de edificaciones con un área mayor a 60 m^2 en planta baja o de un cuarto en cualquier otro nivel con un área mayor a 16 m^2, deben contar con la responsiva de un Director Responsable de Obra o Corresponsable. -------

Por ultimo el artículo 242 y 243 de dicho Reglamento, prevén que el horario de trabajo en el proceso de las obras de demolición quedara comprendido entre las 8:00 y las 18:00, en caso de que sea necesario ampliar o modificar este horario, previo consentimiento de los vecinos, se deberá solicitar a la Delegación su aprobación; asimismo, los materiales, desechos y escombros provenientes de dichas actividades deben ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de 30 días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las autoridades en materia de vialidad, transporte y sitio de disposición final. ----------

Por su parte, la Ley de Residuos Solidos del Distrito Federal establece en su artículo 26 que los propietarios, directores responsables de obra, contratistas y encargados de inmuebles en construcción o demolición, son responsables solidarios en caso de provocarse la diseminación de materiales, escombros y cualquier clase de residuos sólidos. El frente de las construcciones o inmuebles en demolición deberá mantenerse en completa limpieza, quedando prohibido almacenar escombros y materiales en la vía pública, asimismo, los responsables deberán transportar los escombros en vehículos adecuados que eviten su dispersión durante el transporte a los sitios que determine la Secretaría de Obras y Servicios. ----------

Asimismo, el artículo 31 fracción V de la Ley en cita, dispone que son residuos de manejo especial, los residuos de la demolición, mantenimiento y construcción civil en general. ----------

Al respecto, derivado del reconocimiento de hechos realizado por personal adscrito a esta Subprocuraduría el día 16 de agosto de 2013 se constató un predio sin construcción alguna, donde se observan algunos residuos solidos de manejo especial (cascajo) dispersos, sin embargo, al momento de la diligencia no se

constataron trabajos de demolición, toda vez, que la vivienda que existía ahí ya había sido demolida en su totalidad. ----------

Es de señalar que como parte de las documentales presentadas por el representante legal de la empresa desarrolladora, se encuentra la Licencia de Construcción Especial No. 6/D/0007/2012/14 para la demolición total de casa habitación en dos niveles con una superficie total de 408.29 m^2, señalando que dicho proceso se llevará a cabo por medios manuales, con vigencia del 07 de junio de 2012 al 07 de diciembre de 2012, bajo la responsabilidad del Director Responsable de Obra Ing. Arq. Raúl Palomino Flores con registro D.R.O. 1521, presentando aviso de demolición folio número 16561/2012 de fecha 07 de junio de 2012 ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

En virtud de lo anterior, no existen elementos para determinar incumplimientos en esta materia, toda vez que la demolición se llevo a cabo en cumplimiento con lo establecido en Reglamento de Construcciones y la Ley de Residuos Solidos, ambos del Distrito Federal. ----------

Vialidad y Factibilidad de Servicios

La Ley de Transporte y Vialidad del Distrito Federal, en su artículo 7 fracciones II y IX dispone que la Secretaría de Transporte y Vialidad tendrá entre otras facultades, proveer en el ámbito de su competencia que la vialidad, su infraestructura, equipamiento auxiliar, servicios y elementos inherentes o incorporados a ella, se utilicen en forma adecuada conforme a su naturaleza, coordinándose en su caso, con las áreas correspondientes para lograr este objetivo; así como proponer a las instancias correspondientes, alternativas que permitan una mejor utilización de las vías públicas, agilizar el tránsito sobre las mismas o disminuir los índices de contaminación ambiental. ----------

Por otra parte, el artículo 301 del Código Fiscal del Distrito Federal, prevé que las personas físicas o morales que realicen obras o construcciones en el Distrito Federal de más de 200 metros cuadrados de construcción deberán cubrir el pago por concepto de aprovechamiento para que la autoridad competente realice las acciones para prevenir, mitigar o compensar los efectos del impacto vial, toda vez que los aprovechamientos a que se refiere el artículo en mención, deberán aplicarse íntegramente en la Delegación correspondiente a través de la autoridad competente para la implementación de medidas de seguridad y mitigación o compensación a las alteraciones o afectaciones al impacto vial generado por el aumento de construcciones. -

De la gestión realizada por esta Subprocuraduría se desprende que para el predio objeto de la denuncia no se requiere estudio de impacto vial, de acuerdo a la información proporcionada por la Dirección de Vialidad de la Secretaría de Transporte y Vialidad, mediante oficio DGPV-2359/DV-SE-1490/12. ----------

Aunado a lo anterior, el "Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", en su numeral Tercero fracción I y V, establece que se deberá implementar un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida como del área libre requerida por la zonificación, mecanismo que el Sistema de Aguas de la Ciudad de México evaluará y aprobará. ----------

Al respecto, el Sistema de Aguas de la Ciudad de México en oficio GDF-SMA-SACMEX-DESU-DVDC-SFS-1061076/2012, establecen las condicionantes que el desarrollador deberá de cumplir para poderle proporcionar servicios hidráulicos, de las cuales destaca el realizar tramite para la ampliación de la toma existente de 13 mm a 19 mm de diámetro; así como implementar un sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial que incluya tanque de excedencias y un sistema de redes

separadas de agua potable, residual y pluvial; en caso de que no se cumpla dichas condicionantes Sistema de Aguas no está obligado a proporcionar servicios hidráulicos. ----------

Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si el desarrollador ingreso solicitud para el cumplimiento de las condicionantes antes descritas; y de ser así, si estas fueron aprobadas, remitiendo copia a esta Subprocuraduría de las documentales que lo sustenten, principalmente del proyecto autorizado del sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial, incluyendo el tanque de excedencias y sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial. ----------

Del derribo de árboles.

El articulo 118 de la Ley Ambiental del Distrito Federal, establece que para realizar el derribo de árboles se requiere de autorización previa de la Delegación, así mismo se debe dar cumplimiento a lo dispuesto en la Norma Ambiental para el Distrito Federal NADF-001-RNAT-2006 que establece los requisitos y especificaciones técnicas que deberán cumplir las autoridades, empresas privadas y particulares que realicen poda, derribo, trasplante y restitución de árboles.----------

En este sentido, el articulo 119 de la Ley en cita, prevé que las personas que realicen el derribó de árboles deberán llevar a cabo la restitución correspondiente mediante la compensación física o económica. En todo caso se deberá tener como primera alternativa la restitución física a efecto de conservar la cubierta vegetal necesaria para un equilibrio ecológico en el Distrito Federal, y solo en los supuestos que ello no sea posible se considerará la compensación económica.----------

El Código Penal para el Distrito Federal, dispone en su articulo 345 bis que se impondrán de tres meses a cinco años de prisión y de 500 a 2,000 días multa, al que derribe, tale o destruya parcialmente u ocasione la muerte de uno o más árboles. ----------

Derivado de los reconocimientos de hechos realizados por personal de esta Subprocuraduría, no se constataron tocones o restos producto del derribo de arboles en el predio objeto de la denuncia; por lo tanto no existen elementos para determinar incumplimientos en materia ambiental. ----------

Resultado de la investigación

1. De conformidad con el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano vigente para Tlalpan, al predio objeto de la denuncia le aplica la zonificación H 2/40/MB (Habitacional, 2 niveles máximo de construcción, 40% mínimo de área libre, densidad muy baja una vivienda por cada 200 m^2 de superficie del terreno); asimismo, le aplica la Norma de Ordenación General Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 10 de agosto de 2010. ----------

2. Respecto a la densidad e intensidad permitida de conformidad con la Norma de Ordenación Número 26 "Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", aplicable al predio objeto de la denuncia y base para la expedición del Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo folio 13533-181MOJA12, el proyecto se apega a dicha norma, toda vez que la Memoria Descriptiva y los Planos Arquitectónicos describen un proyecto acorde con la zonificación directa H 4/20 (Habitacional, 4 niveles máximos de construcción y 20% mínimo de área libre), teniendo como condicionante el cumplimiento total de los Criterios de Sustentabilidad incorporados a la misma norma. ----------

3. El proyecto constructivo, se encuentra registrado bajo la Manifestación de Construcción Tipo B para Obra Nueva RG/TL/1765/12 con vigencia del 17 de julio de 2012 al 17 de julio de 2015, al amparo del Certificado folio 13533-181MOJA12. ----------

4. Existe la presunción fundada de que las viviendas edificadas en el predio objeto de denuncia, de conformidad con la información obtenida vía internet, **no cumplen con el costo final ($682,513.50)** equivalente a 30 veces el salario mínimo anualizado establecido en la Norma de Ordenación General Número 26, en este sentido, el costo final referido por el desarrollador en la **Corrida Financiera** ingresada ante la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal es de **($700,175.85)** lo cual representa poco más de 30 vsma, a pesar de esto le fue otorgado el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13533-181MOJA12, que ampara el proyecto constructivo registrado bajo la Manifestación de Construcción Tipo "B" para Obra Nueva número RG/TL/1765/12 y modificación RG/TL/251/2013, ofertando las viviendas de **$1,329,000 hasta $1,646,000**. ----------

5. Corresponde a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la SEDUVI iniciar procedimiento administrativo a efecto de nulificar el Certificado Único de Zonificación de Uso de Suelo folio 13533-181MOJA12, así como informar a las autoridades delegacionales a efecto de que se revoquen todos los actos administrativos obtenidos al amparo de la aplicación de la citada Norma, toda vez que el desarrollador manifestó ante la Dirección General de Administración Urbana de esa Secretaría mediante la corrida financiera que el costo final de vivienda seria de **$700,175.85** (mayor a los 30 vsma) y actualmente se ofertan en un costo mayor, como se señaló en el punto anterior. ----------

6. Respecto al área libre requerida, el proyecto incumple con la Norma de Ordenación General Número 26 y el "Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular", pues el área libre de construcción registrada es de 20% (107.90 m^2) menor al requerido por la Norma (25%). ----------

7. Corresponde a la Dirección General Jurídica y de Gobierno en coordinación con la Dirección General de Obras y Desarrollo Urbano ambas de la Delegación Tlalpan, iniciar procedimiento administrativo para la revocación del Registro de Manifestación de Construcción Tipo "B" folio RG/TL/1765/2012 y modificación RG/TL/251/2013, toda vez que el proyecto constructivo incumple con lo establecido en la Norma de Ordenación General número 26 y el "Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y Popular". ----------

8. Corresponde al Sistema de Aguas de la Ciudad de México, informar si el desarrollador cumplió con las condiciones establecidas para proporcionar los servicios hidráulicos, de ser el caso, remitir copia de las documentales que lo sustenten, principalmente del proyecto autorizado para el sistema alternativo de captación, almacenamiento y aprovechamiento de agua pluvial que incluya tanque de excedencias y un sistema de redes separadas de agua potable, residual y pluvial, lo anterior en cumplimiento a los criterios establecidos por la multicitada Norma. ----------

9. En lo que se refiere al número de cajones de estacionamiento requeridos, el proyecto cumple con la Norma de Ordenación General Número 26 y el "Acuerdo por el que se Establecen los Lineamientos para Incorporar los Criterios de Sustentabilidad a los Proyectos de Vivienda Regulados por la Norma de Ordenación Número 26 para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable, de Interés Social y

Popular", pues el proyecto constructivo registrado contempla 23 cajones y la memoria descriptiva señala 29 cajones, número superior al mínimo requerido por los Criterios referidos (16 cajones). -------

10. En lo referente a la demolición, no se encuentran incumplimientos toda vez que para realizar dichos trabajos se conto con la Licencia de Construcción Especial No. 6/D/0007/2012/14 para la demolición de una casa habitación de 408.29 m^2, y el aviso de demolición folio número 16561/2012 de fecha 07 de junio de 2012 ante la Secretaría del Medio Ambiente del Distrito Federal. ----------

11. En materia de arbolado, durante los reconocimientos de hechos no se constató el derribo de arboles, sin que se observaran tocones o residuos que dieran indicios de haberse llevado a cabo dicha actividad. ----------

En virtud de lo expuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos citados en el primer párrafo de este instrumento es de resolverse y se: ----------

---------- **R E S U E L V E** ----------

PRIMERO.- Notifíquese la presente Resolución las direcciones generales de Obras y Desarrollo Urbano y Jurídica y de Gobierno ambas de la Delegación Tlalpan, así como a la Dirección General de Asuntos Jurídicos de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Distrito Federal y al Sistema de Aguas de la Ciudad de México; para los efectos precisados en el apartado que antecede. ----------

SEGUNDO.-Téngase por concluido el expediente en el que se actúa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 fracción III, de la Ley Orgánica de la Procuraduría Ambiental del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. ----------

TERCERO.- Notifíquese la presente Resolución a la persona denunciante. ----------

CUARTO.- Remítase el expediente en el que se actúa a la Subprocuraduría de Asuntos Jurídicos para su archivo y resguardo. ----------

Así lo proveyó y firma por triplicado el Licenciado José L. Guerrero Mendoza, Subprocurador de Ordenamiento Territorial de la Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal. -----

C.c.p.- **Lic. Miguel Ángel Cancino Aguilar.-** Procurador Ambiental y del Ordenamiento Territorial del Distrito Federal.- Para su conocimiento.- Presente.

REMG/IGP/RMGG